

「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」修正條文對照表

修正條文	現行條文				修正說明
第一條 <u>臺北市府</u> （以下簡稱 <u>本府</u> ）為執行都市更新建築容積獎勵辦法，並依 <u>臺北市都市更新自治條例</u> 第十九條第二款第五目規定，特訂定 <u>本標準</u> 。	第一條 <u>本標準</u> 依 <u>臺北市都市更新自治條例</u> 第十九條第二款第五目規定訂定之。				本次修正依職權納入智慧建築評定基準及預留訂定因地制宜容積獎勵項目之彈性，使本自治規則屬部分依職權訂定部分依授權訂定者，爰依體例，將依職權訂定之部分訂於本條，以明立法目的。
第二條 更新單元規劃設計之獎勵容積如附表。 <u>前項獎勵容積評定因素</u> 一， <u>建築基地法定容積率為百分之四百以下者，獎勵容積額度以法定容積百分之十為限；建築基地法</u>	第二條 更新單元規劃設計之獎勵容積，依下列規定核計：				一、考量修正後容積獎勵評定基準增多，又因增訂第二項，爰將現行條文表列部分移列為附表。 二、增訂第二項。考量獎勵容積評定因素一中住宅區與商業區法定容積差異對獎勵之容積有乘數效
	<u>獎勵容積評定因素</u>	<u>評定基準</u>	<u>獎勵容積額度</u>	<u>備註</u>	
	一、 <u>考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、</u>	<u>建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災。</u>	一、 <u>法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之六為限。</u> 二、 <u>法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之十為限。</u>		

<u>定容積率逾百分之四百者，獎勵容積額度以符合前項規定獎勵容積六成計算，並以法定容積百分之六為限。</u>	<u>無障礙環境、都市防災</u>				果，爰配合修正該評定因素之獎勵容積額度上限比率，避免法定容積率逾百分之四百者申請單項獎勵即接近上限值，致環境貢獻不足，故予以調整其獎勵額度以符合該規定獎勵容積六成計算，並以法定容積百分之六為限。
	<u>二、開放式空間廣場</u>	<u>設置開放空間廣場二百平方公尺以上。</u>	<u>除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。</u>	<u>一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</u> <u>二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</u> <u>三、住宅區不適用</u>	

				<u>本項評定基準。</u>	
	<u>三、供人行走之地面道路或騎樓</u>	<u>基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。</u>	<u>面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓），給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。</u>	<u>人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。</u>	
	<u>四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範</u>	<u>保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物。</u>	<u>一、保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=(保存維護所需經費×一點二倍)/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。</u>	<u>實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。</u>	

	<u>圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物</u>		<u>二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。</u>		
	<u>五、更新基地規模</u>	<u>實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。</u>	<u>一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二為限。</u> <u>二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。</u>	<u>更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。</u>	
		<u>更新事業計畫範圍面積（不包含公共設施面積）在三千平方公尺以上者。</u>	<u>一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部分以法定容積之百分之三核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之一。</u> <u>二、五千平方公尺以上未達八千平方公尺者，五千平方公尺部分以法定容積之百分之</u>		

			<u>六核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之二。</u> <u>三、八千平方公尺以上者，八千平方公尺部分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之三。</u>		
	<u>六、建築基地及建築物採綠建築設計</u>	<u>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者。</u>	<u>通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</u>	<u>一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。</u> <u>二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵額度乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建</u>	

				<u>築標章，保證金無息退還；未依限取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。</u>	
第三條 本標準自一〇七年三月二十六日修正施行前已依本標準申請建築容積獎勵並納入都市更新事業計畫報核者，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會者，得全部適用修正後之規定。					一、本條新增。 二、更新案審議期間甚長，為避免法令變動有損土地所有權人及實施者權益，爰規範程序中案件之法規適用原則以從優為原則，惟依都市更新條例第十九條規定應從新踐行公開展覽及公聽會程序。
第四條、本標準自<u>一〇七年三月二十六日</u>施行。	第三條、本標準自<u>發布日</u>施行。				一、條次遞改。 二、都市更新事業計畫與權利變換計畫擬訂期間較長，報核前須辦理公聽會及選配相

		關作業，為避免修正發布後，實施者正處於報核之際，且擬訂先行作業程序業已完成變動不易，爰明定施行日，使之具緩衝期間，俾利實務作業。
--	--	---

附表

修正條文					修正說明
獎勵容積評定因素	評定基準		獎勵容積額度	其他規定	
一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築	建築設計(一)	1. 設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。 2. 法定空地綠覆率達百分之七十以上。 3. 建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達二公尺以上。 4. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，最小淨寬達二公尺以上。 5. 建築物塔樓部分斜對角距離未超過四十五公尺；倘超過四十五公	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。 符合左列四項以上者，給予法定容積百分之二。	一、都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放寬建蔽率者，不得申請檢討本項評定基準 1。 二、申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準 2。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、留設法定空地、增加基地綠化比率、控制建築量體通風、採光及景觀、添增立面設計變化在建築基地之規劃設計認為重要且得以量化評定，參酌公會建議、臺北市新建建築物綠化實施規則、臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市公共住宅都市設計準則，爰擇定之。 三、額度部分考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，非所有建築基地均可達到

		尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。			全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。
	建築設計 (二)	基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。	依實際留設面積計算，以法定容積百分之一為上限。	依法令、都市計畫規定留設之通道或其他申請容積獎勵範圍，不得計入。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、為塑造友善步行環境，建構地區人行步道空間動線串聯，增添步行便利性及銜接公共設施用地或道路通達性，打造人本交通環境，促進公共設施之利用。
	建築設計 (三)	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊	依實際留設面積加計一點五倍計算，以法定容積百分之一為上限。	一、商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 二、本項獎勵，不得與△F5-2、△F5-3重複申請。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、除法定空地上鼓勵留設大面積開放空

		最小淨寬應在六公尺以上，且長寬比不得超過三。			間、人行步道及騎樓外，建築面積部分透過設計留設挑高戶外空間對都市景觀、市民互動佇足活動空間有正面助益。 三、該空間與其他開放空間集中配置留設為宜，並考量商業區多設有騎樓，為保留地區發展紋理，避免騎樓形式中斷不連續，爰對商業區有特殊規定。
	建築設計 (四)	建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，或經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	給予法定容積百分之三。		一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、以往都市更新案對於規劃設計須符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，其更新

					案已具備一定規劃設計上之水平，經審議核給百分之十或百分之六為上限，現採逐項評定標準從 0 向上累加，參酌公會意見，將其規劃設計貢獻給予基礎之定額容積獎勵。
	無障礙環境 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明。	達第一級者，給予法定容積百分之三。 達第二級者，給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、考量我國已邁向高齡社會，顧及行動不便者行的權利與需求，提升居住環境品質。爰考量與現有評估機制結合，實施者確保取得級分認證者，逕予核給容積獎勵。 三、為確保實施者於事業計畫取得新建住宅性能評估認證之

					承諾，本府另以協議書強化實施者應盡責任，並約定未依限履行義務之處理方式。
	無障礙環境 (二)	1. 建築物避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於一比十五之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 2. 建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達二公尺之緩衝空間。 3. 於法定無障礙設施規定外，另增設一部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂公共空間，其出入動線平順符合建築物無障礙	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。	一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之空間剖面及立面圖。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、減緩避難層出入口與各通道銜接坡道之坡度、增加停等緩衝空間、擴大無障礙行動範圍在建築基地之規劃設計認為重要且得以量化評定，對行動不便者進出及使用建築物有正面效益，參酌公會意見、內政部訂定之建築物無障礙設施設計規範，爰擇定之。 三、額度部分考量本項貢獻及容積獎勵給之衡平，非所有

		設施設計規範。			建築基地均可達到全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。
	無障礙環境 (三)	依臺北市居住空間通用設計指南檢討，住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，且符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標。 上述一定比例為臺北市六十五歲以上人口與身障人口比例取大值，據以計算本案符合通用設計戶數量。	達一定比例給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。 三、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之室內空間剖面及立面圖。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、無障礙環境獎勵容積分三層次，除標章規劃設計最為完整並結合外審及協議書機制，單項檢討最為簡易外，於標章與單項檢討之間，設立類標章檢討，依通用設計指南，建構完整無障礙環境，由都市更新處逕為審查，免外審及協議書機制，增加實施者選擇彈性。 三、本項指標目前已為「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦

					理都市更新擴大協助專案計畫」使用，易於操作，施行有案，具執行可行性。因老舊公寓專案現已落日，爰延用適宜之評定標準。
	都市防災 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明。	達第一級者，給予法定容積百分之三。 達第二級者，給予法定容積百分之二。 達第三級者，給予法定容積百分之一。	申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、考量我國地震頻繁，爰要求新建建築物耐震標準高於法令規定，以預先防備震災發生，確保生命財產安全。 三、爰考量與現有評估機制結合，實施者確保取得級分認證者，逕予核給容積獎勵。 四、為確保實施者於事業計畫取得新建住宅性能評估認證之

					承諾，本府另以協議書強化實施者應盡責任，並約定未依限履行義務之處理方式。
	都市防災 (二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	給予法定容積百分之一。	一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、考量近年氣候異常，都市土地及建築物對瞬間強降雨韌性不足，為回應聯合國氣候議題，強化都市承洪功能，調適都市洪患發生之頻率與強度，爰鼓勵更新案以雨水貯集利用系統，強化滯洪、蓄洪之防災措施。
	智慧建築	建築基地及建築物採內政部智慧建築評估指標系統，取得	達鑽石級給予法定容積百分之四。	一、智慧型建築（一）與（二）僅得擇一申請。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容

	(一)	候選智慧建築證書及智慧建築等級銀級以上。	達黃金級給予法定容積百分之三。 達銀級給予法定容積百分之二。	二、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。	積額度及其他規定。 二、國內智慧建築之發展，累積近十年研究成果，已逐步走出屬於我國特有之智慧建築系統。透過智慧建築標章之推廣，促使建築自動化之技術更快速的成長與應用。建築物之管理更具人性化與智慧化。進而延長建物之壽命，節省能源、節約人力，並降低建物日後之營運費用。 三、爰考量與現有智慧建築評估機制結合，實施者如確保取得智慧建築標章者，逕予核給容積獎勵。 四、為確保實施者於事業計畫取得智慧建築標章之承諾，本府另以協議書強化
--	-----	----------------------	--	--	--

					實施者應盡責任，並約定未依限履行義務之處理方式。
	智慧型建築(二)	1. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。 2. 整體規劃弱電及消防等各系統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。 3. 增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、照明、澆灌或溫度控制。 4. 採用智慧電表及水表。 5. 戶外照明設備採綠能設施發電。	符合左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、建置能源管理系統、環境感知設備、綠能設施發電有、建築物節能效有、不斷電設備有助災時應變能力，期望都市更新案透過各種智慧策略、永續環保等相關產業技術，以因應全球面臨氣候變遷及能源枯竭等環境議題。 三、本項獎勵參酌公會意見、臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊，希望藉由導入智慧化系統及設備整合應用於

					建築物內，使其建築物具備主動感知之智慧化功能，爰擇定之。 四、額度部分考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，非所有建築基地均可達到全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。
	智慧型建築 (三)	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。	給予法定容積百分之一。	一、充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。 二、充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。	一、本項新增評定基準，並依評定基準增訂相應之獎勵容積額度及其他規定。 二、為減少我國汽、機車使用石化燃油能源，致力二氧化碳排放減量，減緩溫室效應對環境負面影響，配合我國電動車發展趨勢，於法定停車位導入電動車充電設備。 三、參酌本市停車管理工程處公有停車場

					設置標準，以充電設備服務涵蓋率為基礎，充電車位應為公寓大廈管理條例所稱之共用部分，除具充電功能外，不得為專用或約定專用部分，俾確保公寓大廈住戶均得使用。
二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。 二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。 三、住宅區不適用本項評定基準。	本項係現行條文第二條部分內容移列。	
三、供人行走之	基地沿街面均留設二公尺	面臨同一條都	人行步道之留設，應配	本項係現行條文第二條部	

地面道路或騎樓	以上供人行走之地面道路或騎樓。	市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分(含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓)，給予百分之百獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。	分內容移列。
四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念	保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物。	一、保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物之獎勵容積=(保存維護所需經費×一點二倍)/(二樓以上	實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。	本項係現行條文第二條部分內容移列，並酌作文字修正。

性或藝術價值之建築物		更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。 二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。		
五、更新基地規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二為限。 二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。	更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。	本項係現行條文第二條部分內容移列，並酌作文字修正。
	更新事業計畫範圍面積(不包含公共設施面積)在三千平方公尺以上。	一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部		

		定百核加方給容分 法之三增加平方 以積之每平方 分容分計，一百 公予法之千分 積之一。 二、五千平方公 尺以上未平方 達八千平方公 方者，五千平方 公分以法之百 容積之六核 分計，每增加 一百平方公 予法之千分 積之二。 三、八千平方公 尺以上平方 者，八千平方 方公分		
--	--	--	--	--

		分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之三。		
六、建築基地及建築物採綠建築設計	建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。	一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。 二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵額度乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還；未依限取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。	本項係現行條文第二條部分內容移列，並酌作文字修正。